

Ha diritto ad essere risarcito il condòmino a cui viene impedito l'accesso al suo box magazzino dalla presenza dei ponteggi installati per i lavori di ristrutturazione del fabbricato?

Il proprietario di un box magazzino con prospiciente viale di accesso si rivolgeva al Giudice di Pace di Roma lamentando di aver subito danni a causa della installazione dei ponteggi per la esecuzione dei lavori di rifacimento delle facciate della palazzina condominiale.

Le strutture metalliche dei ponteggi, oltre ad occupare il vialetto esterno di pertinenza esclusiva, avevano impedito l'accesso al box magazzino per un periodo di circa nove mesi.

Il condòmino conveniva in giudizio il condominio che, a sua volta, chiamava in causa a fini di garanzia l'impresa appaltatrice delle opere.

Il Giudice di Pace di Roma, ritenendo non adeguatamente provata la domanda, la rigettava e condannava il proprietario del box al pagamento delle spese di giudizio nei confronti di entrambe le parti convenute.

Il proprietario del box magazzino ha proposto appello dinanzi al Tribunale di Roma.

E' risultato pacifico che il condòmino fosse proprietario del box magazzino con pertinenza esterna costituita da un vialetto di accesso carrabile, unico passaggio per raggiungere il box stesso.

La durata dei lavori e la permanenza dei ponteggi per nove mesi sono rimaste incontestate e la impossibilità di accedere al box è emersa dalla prova testimoniale.

Il Tribunale ha utilizzato il dato normativo espresso dall'**art.843 del Codice Civile** in virtù del quale *“il proprietario deve permettere l'accesso e il passaggio nel suo fondo, sempre che ne venga riconosciuta la necessità, al fine di costruire o riparare un muro o altra opera propria del vicino oppure comune. Se l'accesso cagiona danno, è dovuta un'adeguata indennità”*.

Il giudice ha altresì rilevato che il mancato accesso carrabile per un periodo rilevante (nove mesi) in un box/magazzino rappresenta effettivamente un *“danno”* poiché limita notevolmente la fruibilità del locale

secondo la sua naturale destinazione e le utilità che da esso possono ricavarsi.

Con riferimento alle risultanze istruttorie ed alla difficoltà di quantificare il danno in modo adeguato, nella sentenza in esame, il Giudice del Tribunale di Roma si è riportato al principio espresso dalla **Corte di Cassazione nella sentenza n.1908 del 27.01.2009** secondo cui *“in materia di rapporti di vicinato, la previsione dell'art. 843 cod. civ. - secondo cui il proprietario è tenuto a permettere l'accesso o il passaggio nel suo fondo al fine di consentire al vicino lo svolgimento di opere necessarie alla manutenzione del muro dell'immobile di sua proprietà - configura un'obbligazione "propter rem", cui corrisponde l'obbligo per il vicino di versare un'adeguata indennità, da liquidare in via equitativa ed anche in assenza di prova del danno, fermo restando l'obbligo per il medesimo di ripristinare lo stato dei luoghi ad opera finita”*.

La dichiarazione testimoniale di un soggetto terzo che aveva proposto di affittare il box in questione non era stata presa in considerazione dal Giudice di Pace perché formulata in data successiva alla installazione dei ponteggi; il Tribunale ha ritenuto, invece, che l'argomentazione utilizzata nella sentenza in primo grado non fosse affatto pertinente, essendo chiaro che la possibilità di locare il box magazzino successivamente alla rimozione delle impalcature non avrebbe potuto affatto elidere il pregiudizio subito per la mancata locazione nel periodo in cui le impalcature erano state presenti (cioè, proprio il pregiudizio che il proprietario voleva vedersi indennizzato proponendo l'azione giudiziaria).

Il danno è stato liquidato in via equitativa dal Giudice non prescindendo da una sommaria indagine mediante la consultazione dei siti internet specializzati in ordine al valore locativo di mercato di un bene del tipo di quello oggetto di causa.

Trattandosi di un box – magazzino di 32 mq, quindi potenzialmente in grado di ricoverare anche più di un automezzo di grosse dimensioni, fornito di una corte di pertinenza di ben mq 135 mq, sito in zona densamente popolata della città di Roma, nelle vicinanze di un mercato rionale, il Giudice del Tribunale di Roma ha ritenuto che il valore locativo mensile di € 500 potesse costituire un congruo e non eccessivo ristoro del

pregiudizio risentito dall'attore per la (considerevole) limitazione del godimento del bene subita, a causa dell'impossibilità di disporre dell'accesso carrabile.

E' interessante l'aspetto relativo alla limitazione della responsabilità della impresa appaltatrice che, secondo il Giudice, aveva agito nell'interesse del Condominio e non aveva commesso alcun illecito né la permanenza delle impalcature era dipesa da sua colpa, visto che i lavori erano in corso d'esecuzione e non era spirato il termine in cui avrebbero dovuto essere completati.

Per tale motivo alcuna responsabilità poteva essere imputata alla impresa fino al momento in cui il Condominio aveva intimato la risoluzione e richiesto la rimozione integrale del cantiere.

Solo a quel punto, essendo stata resa palese la volontà del Condominio di non proseguire il rapporto, anche ai sensi dell'**art. 1671 del Codice Civile**, l'appaltatore avrebbe dovuto procedere allo sgombrò del cantiere nel termine intimato.

Non avendo ottemperato, l'impresa appaltatrice è stata ritenuta responsabile dal Tribunale solo per il ritardo nella rimozione dei materiali.

Di conseguenza, la domanda di manleva del condominio è stata accolta solo nei limiti del periodo considerato.

Il Giudice Monocratico della V Sezione Civile del Tribunale di Roma, quindi, con **sentenza n.22024 emessa in data 16.11.2018**, ha riformato la sentenza del Giudice di Pace ed ha condannato il Condominio e l'impresa appaltatrice in manleva (quest'ultima solo per la parte del periodo in cui le impalcature erano rimaste nonostante diffida da parte del condominio), a risarcire i danni nella misura come innanzi determinata oltre interessi legali dal mese di novembre 2007 e spese di lite per il doppio grado di giudizio.

(Alessandro Moscatelli del Foro di Trani)